



# 1. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße", Gemeinde Iffeldorf

### Präambel

Aufgrund der §§ 2, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, - des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist, - der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist, - der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, - der **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und - des **Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung. Neue Plan ersetzt den alten als **Satzung**.

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Iffeldorf hat in der Sitzung am 27.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2022 ersichtlich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom 27.07.2022 hat in der Zeit vom 26.08.2022 bis 28.09.2022 stattgefunden.
- Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom 26.04.2023 hat in der Zeit vom 22.05.2023 bis 12.06.2023 verkürzt stattgefunden.
- Die Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" in der Fassung vom 26.06.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt, Iffeldorf, den .....

Hans Lang, Erster Bürgermeister  
 (Siegel)  
 Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" wurde am ..... ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
 Iffeldorf, den .....  
 (Siegel)  
 Hans Lang, Erster Bürgermeister

### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise, Gestaltung

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- Südlicher Teil des Geltungsbereiches (GE/e):**  
 Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/e) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt hinsichtlich der luftvermindernden Emissionen und Lärmbelastung durch Betriebe. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:  
 - Lösungsmittel emittierende Betriebe  
 - Anlagen, die einer Immissionschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen  
 - Einzelhandel  
 - Vergnügungsräume  
 - Tankstellen  
 Wohnungen für Aufsichtspersonal, Betriebsleiter oder -inhaber gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind nur mit Einschränkungen gemäß Ziffer 1.2.8 zulässig.

- Südwestlicher Teil des Geltungsbereiches (MI):**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im südwestlichen Teil ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.  
 Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7) sowie Vergnügungsräume (§ 6 Abs. 2 Nr. 8).

- Nördlicher Teil des Geltungsbereiches (WA):**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im nördlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung nimmt i.d.R. Bezug auf das Baugrundstück.  
 1.2.2 In den verschiedenen Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:
- | Art der zulässigen Nutzung mit Nummer (GE/e = Gewerbegebiet, MI = Mischgebiet, WA = allgemeines Wohngebiet) | WH   | GRZ  | maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m bzw. maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in m |
|---|------|------|--|
| GE/e  | 7,50 | 0,5  | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)   |
| MI  | 8,00 | 0,5  | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)   |
| WA  | 8,00 | 0,25 | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)   |

- 1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Höchstmaß der Firsthöhe (FH) bestimmt, gemessen von Oberkante Fertigtüpfelboden Erdgeschoss bis OK First. Die Oberkante Fertigtüpfelboden Erdgeschoss darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.  
 1.2.4 Im Gewerbegebiet und Mischgebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Höchstmaß der traufseitigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Als Wandhöhe gilt das Maß (BayBO Art. 6 (4)) von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.  
 1.2.5 Es gilt die offene Bauweise.  
 1.2.6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.  
 1.2.7 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten  
 - pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.  
 Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt im allgemeinen Wohngebiet für  
 - Einzelhäuser 550 m<sup>2</sup>  
 - Doppelhaushälften 370 m<sup>2</sup>.  
 1.2.8 Im Gewerbegebiet ist maximal eine Wohnung pro Parzelle zulässig, wenn deren Grundstücksgröße ≥ 1.200 m<sup>2</sup> beträgt.  
 1.2.9 Die zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO) und 3. von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % überschritten werden.

#### 1.3 Baugrenzen, Abstansflächen

- 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder)  
 1.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 1.3.3 Verbindliche Maße, Angabe in Meter  
 1.3.4 Die Abstansflächen sind gemäß der "Satzung über abweichende Maßnahmen der Abstansflächentiefe" der Gemeinde Iffeldorf vom 21.01.2021 zu ermitteln.

#### 1.4 Gestaltungsvorschriften

- 1.4.1 **Dachgestaltung**  
 1.4.1.1 Die Dächer sind i.d.R. als gleichseitige Satteldächer auszubilden.  
 1.4.1.2 Im Gewerbegebiet sind die Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 12° bis 21° zulässig. Eingeschossige Verbindungs- oder Dächer von Nebengebäuden sind auch als Flachdach möglich. Dachgauben und Dachschneitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.  
 1.4.1.3 Im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet sind an Haupt- und Nebengebäuden Dachneigungen zwischen 20° und 28° zulässig. Die Dachneigung von Garagen kann zwischen 15° und 28° betragen. Bei Nebengebäuden, deren First am Hauptgebäude anschließt, sind Puttdächer zulässig.  
 1.4.1.4 Die Dachneigung hat mit Dachpennen oder Blechdeckung in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbblößen zu erfolgen. Dacheingrünungen und Photovoltaik sind zugelassen. Ausnahmen müssen sich im Gewerbegebiet Glasdachflächen bis zu einer Größe von 1/10 der Gesamtdachfläche möglich.  
 1.4.1.5 Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche mit max. 25 cm Aufständertung zu installieren. Je Wohngebäude ist mind. eine Dachseite zu mindestens 50% mit PV-Anlage zu belegen. Alternativ ist eine Solarthermieanlage in beliebiger Größe möglich.  
 1.4.2 **Fassadengestaltung**  
 1.4.2.1 Die Außenwände der Baukörper sind in hellen Farbblößen oder mit Holzverkleidung zu gestalten. Grelle Farbenstriche und Verkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.  
 1.4.3 **Einfriedigungen**  
 1.4.3.1 Einfriedigungen sind als Hecken oder sockellose Holzzaune auszubilden. Im Bereich des Gewerbegebietes sind ausnahmsweise auch Metallgitter- oder Maschendrahtzaune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Höhe darf dabei stabsseitig 1,00 m nicht überschreiten. Im Bereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Höhe der Einfriedigungen sowie der Hinterpflanzung maximal 0,80 m betragen.  
 1.4.3.2 Im Bereich des Gewerbegebietes ist bei der Errichtung von Einfriedigungen (sowohl Hecken als auch Zäune) entlang der straßenbegrenzenden Grundstücksseite ein Mindestabstand von 1,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.  
 1.4.4 **Werbeanlagen**  
 1.4.4.1 Für die Errichtung von Werbeanlagen besteht Genehmigungsverfahren.  
 1.4.4.2 Unzulässig sind Lauchtreklamen und Reklamen auf den Dachflächen, ebenso alle Blinklichtreklamen.

#### 2. Verkehrsflächen

- 2.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie  
 2.2 private Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
 2.3 öffentlicher Fuß- und Radweg, Bestand und Neuplanung  
 2.4 Grenze der anbaufreien Zone (Abstand zum Fahrbandrand 20 m)

#### 3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen, Stellplätze und Zufahren

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 3.2 Im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 3.3 Im Bereich des Gewerbegebietes und im Mischgebiet sind freistehende, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (hierunter fallen auch nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke) bis zu einer überbauten Fläche von max. 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb dienen.  
 3.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen, Hofeinfahrten und Terrassen sind als wasserdruckfähige Flächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszuführen.  
 3.5 Teer- oder Asphaltflächen auf Privatgrundstücken sind untersagt. Ausgenommen sind Waschlätze und Arbeitsflächen im Freien mit wassergefährdenden Stoffen.  
 3.6 Für die Bemessung der Anzahl der Stellplätze und Garagen ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.  
 3.7 Direkt von der Seeshaupter Straße (S12063) aus sind Einzelgrundstückszufahrten oder -ausfahrten sowie die Anbindung der Wohnanlegerstraße im Mischgebiet an die Seeshaupter Straße nicht zulässig.  
 3.8 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Transformatorstation  
 3.9 Im Mischgebiet sind Tiefgaragen zulässig. Die Errichtung der Zu- und Ausfahrt sowie der notwendigen oberirdischen Ausgangsbauwerke ist zulässig. Darüber hinaus ist die Unterbringung von Betriebs- und Lagerräumen in der Tiefgarage zugelassen. Der Grundachaufbau der Tiefgarage ist mit einer Bodenaufbau von mindestens 60 cm auszuführen.

#### 4. Grünordnung

- 4.1 **Gehölzarten und Qualitäten**  
 Für öffentliche und private Grünflächen im Bereich des Gewerbegebietes sind ausschließlich heimische Gehölzarten sowie Obstgehölze zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).  
 (1) **Großbäume (Sol. 3xv mB, StU. 18-20)**  
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde  
 Quercus robur Stiel-Eiche Acer campestre Feld-Ahorn Betula pendula Birne  
 Prunus spec. Weibliche Malus spec. Apfel  
 Pyrus spec. Birnen  
 Sorbus aucuparia Eberesche  
 Als Obstbäume sind folgende Sorten geeignet:  
 Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Klarapfel, Glockenapfel, Jakob Fischer, Landsberger Renette, Goldparmäne  
 Zwetsche (Halbstamm): Hauszwetsche, Büblers Frühzwetsche  
 Birne (Hochstamm): Gute Graue, Gute Luse  
 (3) **Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)**  
 Berberis vulgaris Berberitze Cornus mas Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea Roter Hartweige Corylus avellana Haselnuss  
 Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn Crataegus laevigata Zweigriff. Weißdorn  
 Eonymus europaeus Gem. Pfaffenkitcher Ligustrum vulgare Gewöhnl. Liguster  
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus padus Gewöhnl. Traubenkirsche  
 Prunus spinosa Schlehe Rhamnus catharticus Kreuzdorn  
 Rosa canina Hunds-Rose Rubus spec. Brombeere, Himbeere  
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
 Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Weistrauchern.  
 4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen, Fichten und Wacholder, alle blau- und gelbblühenden sowie rollabigen Zuchtformen von Laubgehölzen. Die Verwendung von Formgehölzen (z.B. Trauer- und Hängeformen, Pyramiden oder Säulenformen) ist nicht zulässig.  
 4.3 Heimischer Laubbaum zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) und (2) unter Ziffer 4.1. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweisen.  
 4.4 Sträucher zu pflanzen in Raster 1,5 m x 1,5 m; Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (3) unter Ziffer 4.1  
 4.5 zu erhaltende Gehölzbestände und Einzelbäume; die vorhandene Durchgrünung des Gebiets ist zu erhalten. Im Falle von Baumaßnahmen im Nabebereich des Baumes sind Schutzvorrichtungen gemäß der DIN 18920 vorzunehmen.  
 4.6 zu erhaltende Sträucher; die vorhandene Durchgrünung des Gebiets ist zu erhalten.

- 4.7 öffentliche Grünfläche  
 4.8 überfahrbare Grünstreifen: auszubilden in Schotterbauweise mit entsprechender Tragfähigkeit für Feuerwehrfahrzeuge. Dieser Geländestreifen ist dauerhaft frei von Hindernissen zu halten.  
 4.9 private Grünfläche mit Gebäude zugeordneten Erschließungsflächen  
 4.10 Straßenbegleitgrün

- 4.11 Innerhalb der Baugrundstücke im Gewerbegebiet sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum gemäß der Liste (1) oder (2) unter Ziffer 4.1 und pro 50 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 einheimischer Strauch gemäß der Liste (3) unter Ziffer 4.1 zu pflanzen.  
 4.12 Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hecken aus Nadelbäumen (Fichte, Thuja, sonstige Koniferen) sind nicht zulässig. Freiwachsenden Hecken aus einheimischen Arten ist der Vorzug vor streng geschnittenen Hecken zu geben.  
 4.13 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflanzen.  
 4.14 Nicht anwachsende oder entfallende Gehölze gemäß den Ziffern 4.3 bis 4.6 sowie 4.11 (durch Baumaßnahmen, Krankheit, o.ä.) sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.  
 4.15 Entfallende Gehölze sind innerhalb des Baugrundstückes spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.  
 4.16 Das Gelände ist, so weit wie möglich, in seiner natürlichen Form zu belassen. Künstliche Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen für den Immissionschutz (z.B. Wall).

#### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**  
 Bei Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Weidenseelermos auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 717, Gemarkung Iffeldorf. Ziel ist die Wiederherstellung von Streuwiesen. Näheres regelt die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan in Verbindung mit Anlage 1 "Pflege- und Entwicklungsplan für Streuwiesen im Weidenseelermos" vom 06.09.2014. Der Pflege- und Entwicklungsplan ist als gesondertes Geheft Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan für die Gemeinde Iffeldorf.  
 5.2 **Artenschutzrechtliche Belange:**  
 Gehölzfallungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig, um eine Gefährdung von nistenden Brutvögeln zu vermeiden.  
 5.3 **Artenschutzrechtliche Belange:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind im Zuge der Neubebauung vorgeschädigte, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über- Eck- Verglasungen unzulässig.

#### 6. Immissionschutz

- 6.1 **Geräuschkontingenterierung:**  
 6.1.1 In Berücksichtigung der Ziffer 1.1.1 (Unzulässigkeit von bestimmten Nutzungen) sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 58 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) im Gebiet GE/e  
 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)  
 nicht überschreitet.

- 6.1.2 Bei Antrag auf Genehmigung bzw. mit den erforderlichen Unterlagen für das Genehmigungsverfahren sind von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die anhand der IFSP ermittelten Pegel an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

- 6.1.3 Die Ausbreitungsrechnung für den IFSP hat gemäß DIN-ISO 9613-2:1996 mit folgenden Ansätzen zu erfolgen:  
 - freie Schallausbreitung und ebenes Gelände  
 - Mittelfrequenz: 500 Hz  
 - Temperatur: 10 °C  
 - relative Feuchte: 70 %  
 - Bodendämmung: nicht spektral  
 - Quellenhöhe: 2 m über Gelände  
 - Cmet: 0 dB(A) Tag/Nacht  
 6.1.4 Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.  
 6.1.5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.  
 6.1.6 Innerhalb des Gewerbegebietes muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten wird.

- 6.2 **Schalldämmung von Außenbauteilen**  
 6.2.1 In der ersten Bauzeile westlich der Staatsstraße müssen die Außenbauteile (auch Dachflächen) im Allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet mindestens folgende bewertete Gesamt-Schalldämm-Maße (gemäß DIN 4109) einhalten:  
 - auf der Ostseite R<sub>w,ges</sub> = 40 dB für Wohn- und Schlafräume  
 R<sub>w,ges</sub> = 35 dB für Büro- und Arbeitsräume  
 - auf der Westseite R<sub>w,ges</sub> = 35 dB für Wohn- und Schlafräume  
 R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Büro- und Arbeitsräume

- In der ersten Bauzeile östlich der Bahnlinie müssen die Außenbauteile (auch Dachflächen) im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet mindestens folgende bewertete Gesamt-Schalldämm-Maße (gemäß DIN 4109) einhalten:  
 - auf der Westseite R<sub>w,ges</sub> = 35 dB für Wohn- und Schlafräume  
 R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Büro- und Arbeitsräume

- 6.2.2 Das resultierende Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rolllädenkästen, Dachflächen, Lüftungsanlage etc.

#### 6.3 Grundrissorientierung

- 6.3.1 Auf der Gebäudesseite sind Fenster für schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109:2018 - Schallschutz im Hochbau) nur zulässig, sofern sie mittels baulich-technischer Maßnahmen (z.B. kalte Wintergärten, voll verglaste Balkone, Vorhangfassaden u.) geschützt werden oder feststehend, d.h. auch zu Putzzwecken nicht offenbar, ausgeführt werden.  
 6.3.2 Auf der Gebäudesseite sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, sofern sie mittels baulich-technischer Maßnahmen (z.B. kalte Wintergärten, voll verglaste Balkone, Vorhangfassaden u.) geschützt werden oder feststehend, d.h. auch zu Putzzwecken nicht offenbar, ausgeführt werden.

#### 6.4 Sonstiges

- 6.4.1 Abschirmeinrichtungen (z.B. Wand, Wall) dürfen, soweit erforderlich, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
 6.4.2 Erschütterungs- und Sekundärschallschutz entlang der Bahnlinie: Die Vorgaben der DIN 4150, Teil 2, vom Dezember 1992 (Erschütterungen im Bauwesen) und der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, vom September 1985 (Ziffer 3.3.2 - Immissionsrichtwerte "Innen" für sekundäre Luftschallimmissionen) sind einzuhalten.

#### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

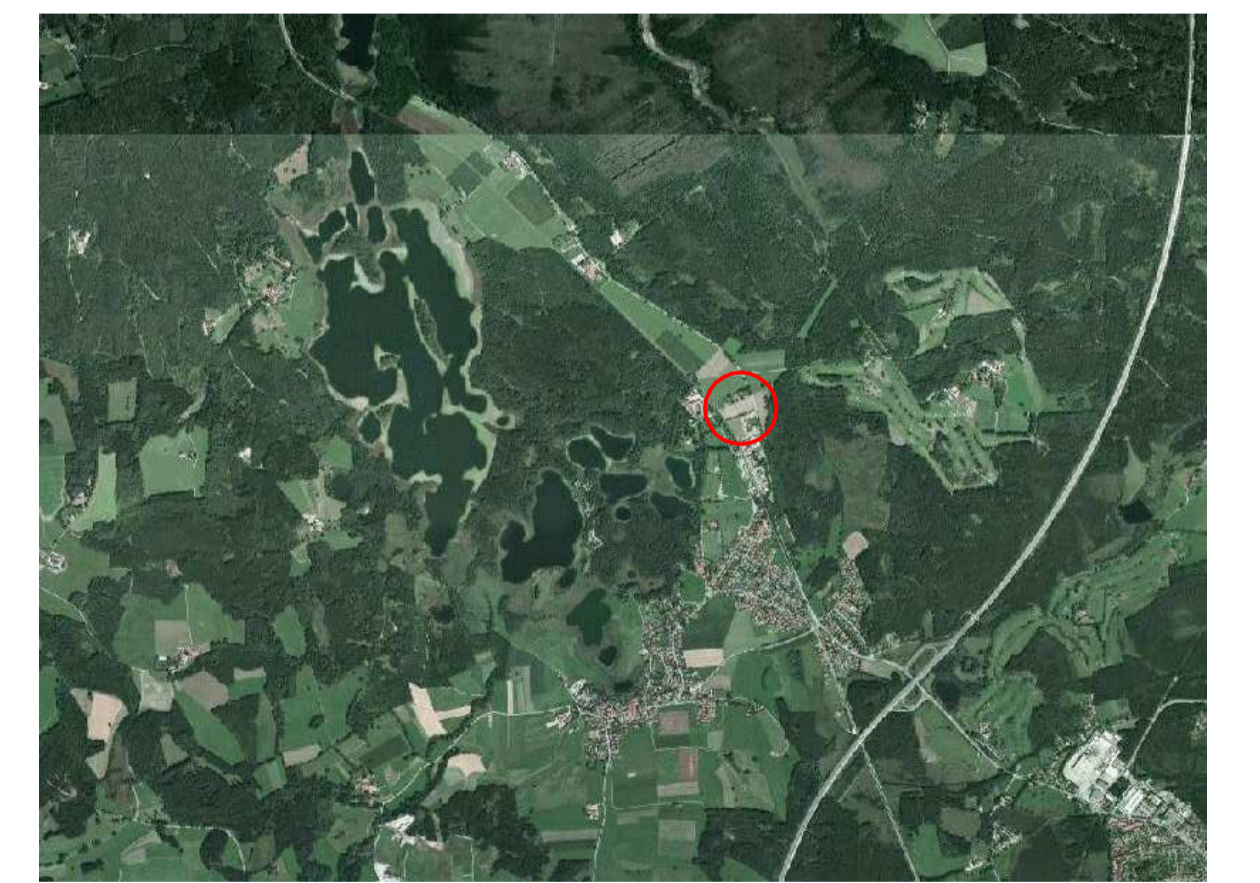
### Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrünze mit Flurnummer, Bestand  
 2. bestehende Gebäude: alle bestehenden Gebäude (auch die, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen) besitzen Bestandsschutz  
 3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 4. Baudenkmal gemäß bayerischer Denkmalliste D-1-90-132-17. Landhaus, zweigeschossiger Putzbau mit weit überstehendem Kastengiebel und Halbwalmdach, im historisierenden Stil von Hans Noris, um 1910: Für jede Art von Veränderung am Baudenkmal und in seinem Nahebereich gelten die Bestimmungen Art. 4 - 6 Denkmalschutzgesetz. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungsanträge zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz und bei allen baurichtlichen Genehmigungsverfahren von denen Baudenkmal / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahebereich betroffen sind, zu beteiligen.  
 5. Bodendenkmalschutz: Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.  
 6. Niederschlagswasser:  
 6.1. Die Erforderlichkeit eines Sickertestes ist in Abhängigkeit von versiegelten Flächen zu prüfen. Der Sickertest ist von den einzelnen Bauwertern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten.  
 6.2. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungseinrichtungen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.  
 7. Immissionen aus der Landwirtschaft: Mögliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.  
 8. Immissionschutz: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist 1. die schallschutztechnische Verträglichkeit aller Bauvorhaben sowie 2. die erschütterungs- und sekundärschallschutztechnische Verträglichkeit bei der Errichtung von Wohn- und Büroräumen auf einem Streifen von 50 m Tiefe parallel zur nächstgelegenen Schiene des DB-Hauptgleises durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen im Sinne von § 26 BImSchG nachzuweisen.  
 9. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Sekundärschall, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form verursacht werden könnten, ausgeschlossen.  
 10. Belange der Feuerwehr - Schlausräumen und Parkverbote: Im Bereich der Flächen gemäß Ziffer 2.2 (private Straßenverkehrsfläche) und gemäß Ziffer 4.8 (überfahrbare Grünstreifen) ist sicherzustellen, dass hier ein verkehrlich nutzbarer Streifen auf einer Breite von 5,5 m ganzjährig - auch im Winter - in voller Breite dauerhaft zur Verfügung steht. Es dürfen hier und auch in Randbereichen daher keine Schneeflächen entstehen sowie ist es nicht gestattet, dass in diesem genannten Bereich Fahrzeuge jeglicher Art parken.  
 11. Ordnungswidrigkeiten: Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gesetz oder Verbot der Rechtsordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbar Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsprechung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

### Gemeinde Iffeldorf Landkreis Weilheim-Schongau



## 1. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße"



Dipl. Ing. Dr. Ulrike Pröbst-Haider  
 Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL  
 Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbst-Haider  
 Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 28.06.2023

*Dr. Ulrike Pröbst-Haider*  
 Dr. Ulrike Pröbst-Haider

N  
 M 1 : 1.000

AGL  
 Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
 Gethweg 1  
 D-82433 Bad Kohlgrub  
 Tel. +49 (0) 8845 75 72 630  
 office@agl-proebst.de  
 www.agl-proebst.de